

# 产业园公募REITs供需两旺



视觉中国图片

**9月22日,上交所公示国泰君安临港创新产业园REIT(简称“临港REIT”)基金认购申请确认比例结果,基金募集期内获得广大投资者踊跃认购。**

**数据显示,9月以来,共有3只产业园公募REITs产品落地。至此,公募REITs即将扩容至20只,产业园REITs扩容至7只,数量上将位居首位,发行规模仅次于高速公路REITs。业内人士指出,基于我国优质的产业园资源以及产业园较为稳定的运营表现,产业园公募REITs市场成长空间较大,未来或存在扩募潜力。**

● 本报记者 徐金忠 见习记者 王鹤静

## 临港REIT获积极认购

发售公告显示,临港REIT募集份额总额为2亿份,发售采用向战略投资者定向配售、向符合条件的网下投资者询价配售、向公众投资者公开发售相结合的方式进行,初始战略投资者、网下投资者、公众投资者的发售份额分别为1.1亿份、0.63亿份、0.27亿份,根据询价结果确定基金认购价格为4.12元/份。

认购结果公告显示,截至9月20日,发售公告中披露的29家战略投资者皆已认购其承诺的基金份额;76家网下投资者管理的214个有效报价配售对象已全部进行网下认购,有效认购份额为93.26亿份,有效认购申请确认比例为0.6755%;截至9月19日,公众投资者有效认购份额为82.13亿份,有效认购申请确认比例为0.3287%,意味着公众投资者以1万元认购该基金,获配金额将不足33元。

结合临港REIT基金认购价格和有效认购规模计算,战略投资者、网下投资者、公众投资者的基金认购规模分别为4.53亿元、384.23亿元、338.39亿元,合计认购规模达727.16亿元。由于该基金设置了2亿份的募集规模上限,发售公告显示,预计募集资金总额为8.24亿元(不含认购费用和认购资金在募集期利息)。

另外,临港REIT发行成功的同时,国泰君安资管的另一只产业园公募REIT也得到积极认购。9月21日公告显示,国泰君安东久新经济REIT(简称“东久REIT”)公众投资者发售部分提前结束募集并进行比例配售。

发售公告显示,东久REIT募集基金份额总额为5亿份,初始战略投资者、网下投资者、

公众投资者发售份额分别为3.25亿份、1.225亿份、0.525亿份,根据询价结果基金认购价格为3.035元/份,预计募集资金总额为15.175亿元(不含认购费用和认购资金在募集期间产生的利息)。东久REIT的认购结果同样值得期待。

## 产业园成主力

目前,公募REITs产品已成为市场中重要的投资品种。数据显示,截至9月22日,上交所基础设施公募REITs市值合计442.43亿元,9月22日总成交额为1.75亿元;深交所基础设施公募REITs总市值为240.40亿元,9月22日总成交金额为0.62亿元。

与此同时,公募REITs市场表现十分亮眼。Wind数据显示,除9月20日成立但尚未上市的华夏合肥高新产业园REIT之外,已成立的18只公募REITs上市首日平均涨幅近12%。其中,全国首批3只保障性租赁住房REITs上市首日均出现上涨30%触及涨停的情况。

公募REITs中,产业园REITs表现尤为亮眼。数据显示,截至9月22日,4只已上市的产业园公募REITs今年以来平均涨幅达到15.14%,远超REITs市场平均水平。其中,华安张江光大园REIT今年以来涨幅超过20%。

在发行市场上,9月以来新发售的华夏合肥高新产业园REIT、国泰君安临港创新产业园REIT、国泰君安东久新经济REIT三只产品全部为产业园公募REITs。并且,三只产品均发布了提前结束募集的公告,得到公众投资者的积极认购。

其中,华夏合肥高新产业园REIT公告显示,网下投资者和公众投资者有效认购申请

确认比例分别为0.6376%、0.2316%,也就是说,公众投资者认购1万元仅获配23元,刷新了公募REITs公众发售配售比例的纪录。

## 存扩募潜力

基于我国产业园REITs市场的整体特征,平安证券表示,产业园REITs在公募REITs各板块中涨幅居中,波动率居中(2.59%),最大回撤略高(19.72%);收入主要来自于租金(一般超过80%),付现成本主要是运营管理费,成本端的弹性相对不大,其增长弹性主要来自租金和底层资产估值。

华泰证券表示,我国的产业园类项目基本处于经济较发达地区,虽然二级市场价格走势有所分化,但结合分红等来看,整体带来了较可观的收益;相较于传统股债资产,产业园公募REITs具有高派息、信息披露完善等优点,目前项目资质好,且未来或存在扩募潜力。

对于产业园REITs深受资本市场认可的原因,中邮证券分析表示,由于我国产业园区规模庞大,存在大量运营成熟的优质园区,国家级经开区、高新区地区生产总值占GDP比重分别为10.6%和12.3%。优质园区受疫情冲击相对可控,整体运营较为平稳,出租率保持平稳增长。另外,租金具备成长空间,单位租金历史增长率约3%至10%,未来可能达到2%至5%。

在我国产业园公募REITs未来的扩容过程中,华泰证券认为,甄别优质项目、判断投资价值将成为关注重点,从基本面来看,产业园项目应该更加关注是否具有高质量的运营能力,可以参考出租率、租金、未来租金复合增速等指标;从估值角度看,可以参考资本化率指标。

# 主动管理ETF遭遇市场考验

● 本报记者 徐金忠 见习记者 魏昭宇

首批五家基金公司旗下的增强策略ETF于2021年底相继发行。作为主动管理ETF的重要形式,五只增强策略ETF的上市填补了ETF市场的空白且丰富了ETF市场的产品种类。如今大半年时间过去了,这些创新ETF产品发展情况如何?

中国证券报记者观察发现,目前这批增强策略ETF仍然在接受市场考验,在规模和业绩上面临一定压力。究其原因,一方面是今年以来复杂多变的市场环境,另一方面是这一类创新产品被投资者广泛接受还需要一定的时间。

## 规模缩水

尽管主动管理ETF在美国已经存在十多年,但对国内投资者来说,主动管理ETF是中国基金市场上的新产品。首批五只增强策略ETF其中有三只基金跟踪中证500指数,有两只基金跟踪沪深300指数。这五只增强策略ETF采用了类似于美国主动管理ETF中的全透明型模式,即每个交易日开盘前公布当天的申购赎回清单,投资者可以从清单中了解到持仓股票名称和股票数量等信息。

首批五只策略增强ETF分别是景顺长城中证500增强策略ETF、南方中证500增强策略ETF、国泰沪深300增强策略ETF、华泰柏瑞中证500增强策略ETF和招商沪深300增强策略ETF。这五只基金一上市便受到不少投资者的青睐。Wind数据显示,这五只增强策略ETF的发行规模分别为15.00亿元、7.47亿元、18.93亿元、13.95亿元、9.93亿元。

然而经过半年多的发展,这五只基金在规模方面却面临着一定压力。Wind数据显示,截至9月22日,上述五只基金的规模分别为8.58亿元、1.47亿元、15.10亿元、10.16亿元、4.39亿元。

持有人结构方面,截至6月30日,上述五只增强策略ETF的基金份额持有人户数分别为13127户、2617户、16750户、12759户、4716户。持有人中机构占比分别为31.19%、20.58%、57.09%、49.11%、57.10%。从业绩角度看,五只增强策略ETF的业绩分化较为明显。

## 前景可期

主动管理ETF面临市场考验,有多层次的原因。

尽管主动管理ETF全透明型的运作模式可以让投资者及时获得持仓信息,但也有不少基金经理担心,完全透明的持仓结构,可能导致许多投资者复制跟踪主动管理ETF的持仓,进行“搭便车”交易,而当投资策略“被跟踪”的资金量较多时,投资策略就会存在失灵的风险。

同时,把控运作风险也是这类ETF管理存在的一大难点。管理人需要每天根据指数公司收盘后提供的指数成分股权重文件信息,制作PCF清单(每日申购赎回清单);同时在投资操作层面上,精细化运作,防止现券赎回和现金赎回。主动投资策略相比于指数定期调仓的换手率要更高,因此PCF制作的难度更大,进而运作风险控制的难度也更大。

一位基金经理表示,增强策略ETF的管理除了考验基金经理对行业和个股的基本面分析,还需要基金经理考虑到周期对股票的影响,只有在分析时将两者进行有机结合,得到的收益才不会仅仅是线性的表现。

业内人士认为,因为主动管理ETF成立时间较短,且上半年受市场环境的影响,对主动管理ETF的评价不能仅从短期业绩等单一角度进行分析。随着投资者对主动管理ETF的接受度不断提升,主动管理ETF的发展前景依旧值得期待。

业内人士称,增强策略ETF这类产品最终比拼的是基金公司持续获得超额收益的能力,因此一个公司的主动投资能力将成为真正的驱动力。上海一位指数投资基金经理表示,虽然在今天的权益投资环境下,主动投资能力对于ETF基金的管理并未形成较好支撑,但未来这是主动管理ETF基金真正的魅力所在。

除了提升公司的主动投资能力,主动管理ETF选择的道路也很重要,一些差异化的机会或许能为投资提供别样的风景。有公募基金经理表示,一些具备差异化优势的细分方向,可以成为主动管理ETF的突围方向。此外,在一些跨市场的机会方面,主动管理ETF大有作为。



视觉中国图片

# 基金自购背后的生意经

● 本报记者 张舒琳 见习记者 赵若帆

今年一季度,多家基金公司宣布大手笔自购以提振市场信心。中国证券报记者发现,今年以来超百家基金公司用自有资金购买自家产品,其中,32只产品自购超过1亿元,还有不少为新发产品。由于避开了一季度的大幅回撤,不少新基金今年以来业绩表现亮眼,自购新基金的公司因此大赚。

## 提振信心

今年以来A股市场震荡调整,不少基金公司纷纷宣布大手笔自购,以真金白银提振市场信心。Wind数据显示,今年以来已有超100家基金公司自掏腰包购买自家产品,自购金额超60亿元。

今年以来,截至9月22日,基金公司已自购607只基金,其中,127只产品自购超2000万元,更有32只产品超1亿元。

具体来看,今年以来基金公司自购金额最多的主动偏股基金为长江新兴产业A和长江启航A,自购额均超1亿元。其次为国泰科创板两年定开、兴全合宜A、兴证全球平衡三年持有A、兴证资管金麒麟领先优势一年持有C和国泰金鹰增长,自购额均超5000万元。

从基金公司自购的产品类型看,固收类产品颇受追捧,不少固收类产品被自家公司自购超1亿元。Wind数据显示,截至9月22日,华泰紫金添鑫30天滚动A和中银智享自购额超2亿元;兴证全球恒惠30天持有A、工银瑞信四季收益、南方交元、华泰紫金周周购6个月滚动A和南方升元中短期利率债A等自购额超1亿元。

此外,Wind数据显示,主动偏股基金中,

基金公司对长江新兴产业A和长江启航A区间申购次数(仅为1次,也就是说,基金公司一次性斥资超1亿元自购这些产品。国泰科创板两年定开、兴证全球平衡三年持有A、国泰金鹰增长等也均被基金公司一次性买入超5000万元。

## 收益颇丰

据基金公司发布的自购公告,购买自家产品大多是为了表达对后市的信心以及与持有人共进退的决心。今年以来A股大幅震荡,不过仍有不少基金业绩亮眼,其中不乏众多新发产品。基金公司自购这些产品收益颇丰。

其中,嘉实中证半导体增强A今年以来业绩亮眼。Wind数据显示,该基金成立于2022年4月,由嘉实基金增强风格投资副总监刘斌任基金经理。截至9月21日,该基金收益率达

23.12%。今年以来,嘉实基金一次性花费1000万元自购该产品。

广发先进制造股票发起式则是一只业绩表现居前的主动偏股基金。Wind数据显示,该基金成立于2022年3月,广发基金研究发展部总经理孙迪任基金经理。截至9月21日,该基金收益率达19.20%。今年以来,广发基金共花费1000万元一次性自购该基金1000万份,按此估算,若基金公司持有至今,这只产品将为广发基金带来超190万元的收益。

此外,招商核心竞争力A、长城新能源A、上银新能源产业精选A、中金景气驱动A、华夏高端装备龙头A、中金景气驱动C、鑫元清洁能源A、招商能源转型A、华商新趋势优选等多只基金今年以来收益率超过10%,且基金公司对上述产品自购金额均超过500万元,分享了自家基金上涨收益。

# 基金:当前A股处于较好配置时点

● 本报记者 万宇 见习记者 张韵

9月以来A股市场有所回调,基金机构表示,短期A股市场横盘震荡的概率较大,没有系统性的下行风险。展望后市,A股整体估值已经回到历史相对低位,大部分行业板块已经跌出价值,是比较好的配置时点,稳增长和疫后复苏题材可能会在10月呈现比较好的弹性。

## 无系统性下行风险

Wind数据显示,统计2012年至2021年各年度9月指数表现,上证指数、创业板指在9月出现上涨的年份有6个;而从10月表现来看,上

证指数出现上涨年份也有6个,创业板指、深证成指上涨的年份有7个。民生加银基金指出,从历史数据来看,股市“金九银十”是较大概率事件,且10月表现整体好于9月。由于9月、10月是过往传统的消费旺季和开工旺季,“金九银十”主要受益于此,所以从历史行业表现来看,大消费、周期、科技以及金融整体表现占优,结构性机会显著。

但今年9月,A股却出现调整,公募基金近来也表现不佳,机构人士对后市相对乐观。

展望后市,大成基金认为,短期A股市场横盘震荡的概率较大,不过没有系统性的下行风险,A股逐渐迎来盈利底。8月以来稳增长政策再次加码,预计能起到较好的托底效果。

创金合信ESG责任投资基金经理王鑫认为,近2个月的经济数据已明显呈现出复苏信号,对市场下一阶段持比较乐观预期,结构性投资机会仍较多。

## 估值处于历史相对低位

南方基金人士表示,从统计看,更确切来说,A股有“银十”行情,“金九”行情并不显著,但这都是概率问题,不建议基于此刻板印象进行投资。

民生加银基金表示,目前而言,A股整体估值已经回到历史相对低位,大部分行业板块已经跌出价值,是比较好的配置时点。中航证

券也认为,今年消费、地产等价值风格仍存在“金九银十”的投资机遇。

在具体的投资机会上,长城基金表示,美联储9月加息靴子落地后,市场的目光大概率会再度回归国内。预计国庆长假前,行情仍将维持震荡状态,10月中旬后,稳增长和疫后复苏题材可能会呈现比较好的弹性。

南方基金认为,虽然近期新能源板块回调较深,但市场风格不会在短期迅速完成切换,在能源转型的大背景下,以新能源为代表的新兴成长仍是中长期不错的选择。当下则建议把更多注意力放到以消费为代表的大盘价值股。南方基金也提示,风险层面,要警惕海外紧缩政策超预期可能带来的负面影响。